

# ДОГОВОР

## об участии в долевом строительстве жилья

г. Пенза

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Фадеева Василия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства \_\_\_\_\_, « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.р. место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Долевик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом (строение № 5)** со следующими характеристиками:

- количество этажей - 6,
- общая площадь - 2861,6 кв.м.,
- материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич),
- материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные,
- материал внутренних перегородок - пазогребневые плиты,
- класс энергоэффективности - В - высокий,
- класс сейсмостойкости - до 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014,
- кадастровый номер земельного участка - 58:29:3001006:531,
- адрес земельного участка (строительный адрес) - г.Пенза, ул. Зеленодольская, 67,

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта в эксплуатацию передать Долевику, расположенную на \_\_\_\_-м этаже \_\_\_\_\_комнатную квартиру № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., в том числе жилой \_\_\_\_\_ кв.м. и лоджия \_\_\_\_\_ кв.м., площадь без учета лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. Разрешение на строительство № RU 58-29-147-2016 выдано Администрацией города Пензы. Земельный участок под строительство принадлежит на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 02.04.2012г., регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 21.07.2012г. за № 58-58-37/008/2012-519. План передаваемой квартиры указан в приложении к настоящему договору.

1.2. Застройщик гарантирует Долевику, что данная квартира не продана, не подарена, в споре и под арестом не состоит.

1.3. Квартира будет передаваться без чистовой отделки. В квартире будут установлены пластиковые окна и балконные двери, сантехническая подводка полипропиленовыми трубами (стояки), алюминиевые радиаторы, устройство стяжки, газовая плита, счетчики: газовый, электрический, ХВС и электрический накопительный водонагреватель.

1.4. Долевик после регистрации права собственности на квартиру, указанную в п.1.1 настоящего Договора, приобретает право собственности пропорционально своей доле в общем имуществе жилого дома, на земельный участок, на котором располагается жилой дом, на инженерные сети, проложенные на этом участке, относящиеся к жилому дому.

### 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость квартиры будет составлять \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и подлежит уплате денежными средствами в безналичной форме. В цену договора входит: денежные средства на возмещение затрат на строительство, денежные средства за выполнение функций Заказчика-Застройщика в размере 15% от цены договора и разница между затратами на строительство и суммой, полученной от участников долевого строительства, которая остается у Застройщика.

2.2. На момент заключения настоящего договора стоимость квартиры фиксируется и изменению не подлежит. Стоимость квартиры может быть изменена при нарушении Долевином своих обязательств по срокам оплаты.

### 3. Обязательства сторон.

3.1. Застройщик принимает на себя и выполняет все функции заказчика по строительству объекта, указанного в 1.1. настоящего договора и всех инженерных коммуникаций к нему. Обеспечивает ведение технического надзора за строительством, заключение договоров с подрядной организацией, приемку законченного строительством жилого дома.

3.2. Долевик обязуется оплатить сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года на расчетный счет Застройщика ООО «Доступное Жилье» (ИНН 5809127480, КПП 580901001) Р/с 40702810615000000994 в АО ПРФ «Россельхозбанк» г. Пенза БИК 045655718 к/с 30101810600000000718.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома - декабрь 2017 года. Квартира должна быть передана Долевику в марте 2018 года по акту приема-передачи. Застройщик вправе передать квартиру досрочно.

3.4. Расходы по оформлению и регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области настоящего договора, права собственности на квартиру (включая оплату за техпаспорт) после приемки жилого дома, а также коммунальные платежи после ввода дома в эксплуатацию несет Долевик.

3.5. Застройщик обязуется устранить за свой счет скрытые дефекты, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации объекта и его отдельных жилых помещений, которые образовались по вине Застройщика в результате недостатков строительства и существенно влияют на потребительские свойства. Гарантийный срок составляет пять лет после сдачи жилого дома в эксплуатацию на общестроительные работы, 3 года на инженерные сети.

### 4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность за нарушение положений настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (развертывание военных действий, забастовки, стихийные бедствия и т.п.), стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют непредвиденные обстоятельства, обязана в 5-ти дневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств.

### 5. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

5.1 С момента государственной регистрации настоящего договора исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Долевику обеспечивается залогом, а также путем страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Долевику по

договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования (ст.ст.13, 15.2 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. с изменениями и дополнениями).

5.2 С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

5.3 Обеспечением исполнения обязательств по передаче жилого помещения по договору является договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве жилья с ООО «Региональная страховая компания», лицензия на осуществление страхования СИ № 0072 от 17.07.2015г.

## 6. Прочие условия

6.1 Площадь квартиры, указанной в п.1.1. может быть уточнена по данным обмера ФГУП «Ростехинвентаризация». В случае изменения площади квартиры ее стоимость остается неизменной. Риск случайной гибели или повреждения объекта до передачи ее Долевику лежит на Застройщике.

6.2 По всем вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

6.3 Любые соглашения сторон по изменению, дополнению условий настоящего договора имеют юридическую силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора или их уполномоченными представителями.

6.4 Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

6.5 Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в государственный суд или в Первый Арбитражный третейский Суд (г.Москва, Автозаводская, 23 к.15, адрес судебного участка: г.Пенза, ул.Володарского, д.20) в соответствии с регламентом суда. Решение суда обязательно для Сторон настоящего Договора.

6.6 В случае расторжения Договора по любым основаниям при условии оплаты Долевику денежной суммы, указанной в п. 3.2. Договора, Застройщик должен возратить оплаченную Долевику сумму за вычетом неустоек по заявлению Долевика на указанные им реквизиты.

6.7 Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для Управления Росреестра по Пензенской области.

## Реквизиты сторон.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Доступное Жилье», адрес: 442716, Пензенская область, Бессоновский район, с. Чемодановка, ул. Фабричная, 17-20 тел. 54-06-31, ИНН 5809127480, КПП 580901001, ОГРН 1075809002257 Р/с 40702810615000000994 в АО ПРФ «Россельхозбанк» г. Пенза БИК 045655718 к/с 30101810600000000718.

ДОЛЕВИК:

Генеральный директор  
Фадеев В.В. \_\_\_\_\_

Долевик  
\_\_\_\_\_